



Detaljplan för
Östergarn Gutenviks 2:33, del av skifte 1
Region Gotland

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plan- och genomförandebeskrivning
Plankarta
Illustrationskarta

Ärendenummer MBN 2019/1757

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2023-11-08,
reviderad 2025-06-02

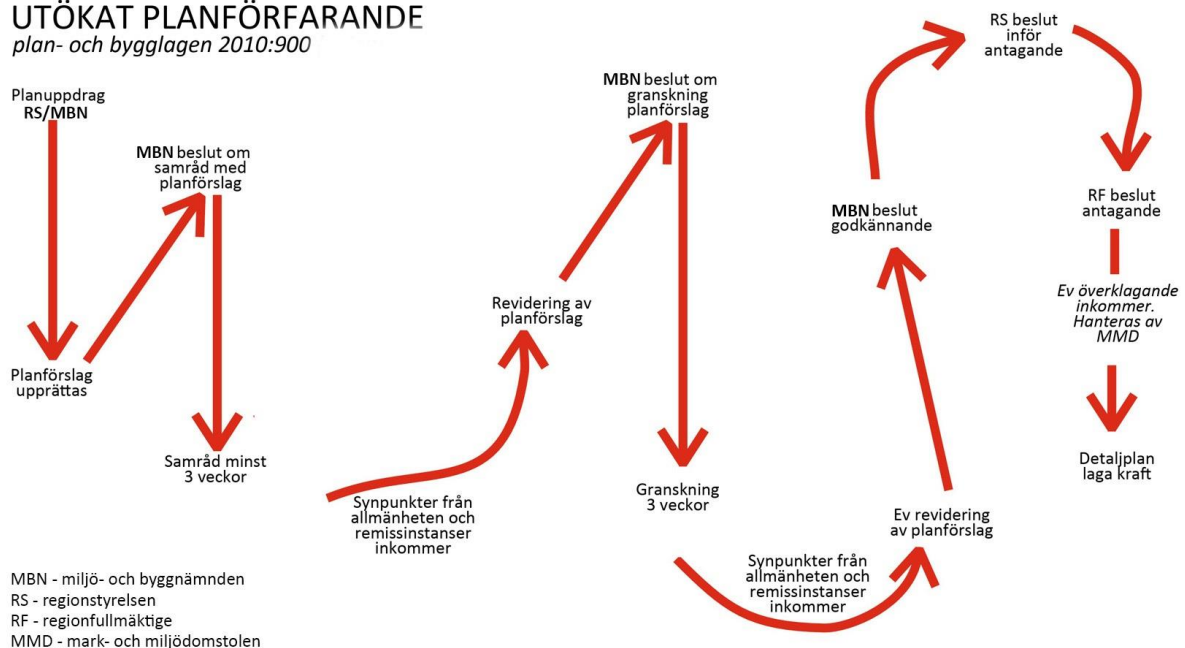
En detaljplan är ett juridiskt bindande kontrakt mellan en kommun, markägare och grannar. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, parkmark, gator), höjd på byggnader, storlek på byggnader, placering av byggnader, gång- och cykelvägar, ledningars placeringar mm.

Planläggning med detaljplan syftar till att mark och vattenområden används till de ändamål området är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process reglerad i plan- och bygglagen (PBL) med syfte att ge delaktighet för berörda, få fram så bra beslutsunderlag som möjligt och för att förankra förslaget.

Vid framtagande av en detaljplan kan kommunen välja mellan bland annat *standardförfarande* eller *utökat förfarande*.

Nedan visas en förenklad illustration av detaljplaneprocessen vid utökat förfarande.

UTÖKAT PLANFÖRFARANDE *plan- och bygglagen 2010:900*



Detaljplanen är upprättat på;

Region Gotland
Samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet plan
Besöksadress: Visborgsallén 19 i Visby
Postadress: SBF, Graip 4, 621 81 VISBY
Tfn: 0498-26 90 00 vxl
e-post: registrator-mbn@gotland.se
hemsida: www.gotland.se

**Planens syfte och
huvuddrag**

Planen hanteras enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900 med utökat förfarande då;

- Allmän plats (park) ska omvandlas till kvartersmark

I övrigt;

- Detaljplanen är förenlig med Region Gotlands översiktsplan och fördjupade översiktsplan samt länsstyrelsens granskningsyttrande
- Detaljplanen är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- Detaljplanen kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan

Beslut om planuppdrag för fastigheten fattades av miljö- och byggnämnden i Region Gotland den 2019-02-06, MBN § 23, BN 2018/2365 (MBN 2019/1757)

Planbestämmelserna följer Boverkets planbestämmelsekatalog (BSF 2020:5).

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av att komplettera befintlig bebyggelse längs Haralds Hage med 6 fastigheter för bostadsändamål inom fastigheten Östergarn Gutenviks 2:33, del av skifte 1. Etableringen föreslås inplaceras varsamt med hänsyn till naturliga gränser mellan öppna och slutna landskapsrum och naturvärden på fastigheten.

Detaljplanen utgör komplement till befintlig bebyggelsestruktur och följer den Fördjupade översiktsplanen för Östergarnslandet och Katthammarvik, där området pekats ut för ny bebyggelse.

För att värna karaktären föreslås bebyggelsen dras in från Grogarnsvägen norr om fastigheten, så att den örtrika gräsmarken mot vägen bevaras (naturmark). Bostadshusen inplaceras med den befintliga tall- och hassellunden som fond, vilken bevaras och regleras som naturmark. Befintligt gångstråk säkerställs genom att marken där det är beläget bibehålls som naturmark. Detta och ett tillkommande släpp mellan fastigheterna medverkar till att man kan röra sig fritt genom området.

Kvartersmarken omfattar i princip det av stugor redan ianspråktaga markområdet på fastigheten, vilket innebär att få träd behöver fällas i samband med genomförandet. En skötselplan har tagits fram med råd till de kommande fastighetsägarna hur naturmarken i området ska omhändertas, så att naturvärdena långsiktigt kan utvecklas. En befintlig slinga som fungerar som angöring till stugorna, görs om till lokalgata till fem av de nya fastigheterna. En fastighet ska angöras via Grogarnsvägen, öster om planområdet.

Detaljplanen medger totalt 6 fastigheter för bostadsändamål, vars areal föreslås vara minst 900 m². Varje fastighet får en begränsad byggrätt med möjlighet att uppföra en huvudbyggnad och komplementbyggnader.

Ett antal egenskapsbestämmelser reglerar husens utformning, så att dessa kan medverka till att bebyggelsen integreras väl i området. Syftet med bestämmelserna är att skapa förutsättningar för en arkitektur och gestaltning som i sitt uttryck samspelar med landskapet och naturens karaktär. Bebyggelsen är småskalig och införlivad i skogsbrynets möte med det mer öppna landskapet. Dessa värden ska präglade områdets utbyggnad.

Bedömning av miljö- påverkan

För detaljplaner ska kommunen identifiera, beskriva och bedöma miljöeffekter för att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. En undersökning om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska göras enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (MB). Vad som avses med miljöeffekter framgår av 6 kap. 2 § MB och kan vara t ex risker för människors hälsa eller miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av t.ex. överskridande av miljökvalitetsnormer, kulturvärden eller påverkan på natur som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom EU eller internationellt.

Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras enligt 6 kap. 3 § MB och en miljökonsekvensbeskrivning tas då fram.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har, 2020-02-21, utifrån kända förhållanden bedömt att det inte föreligger risk för betydande miljöpåverkan vid ett genomförande av detaljplanen.

Länsstyrelsen instämmer i yttrande – undersökningssamråd 2020-03-27 – i Region Gotlands bedömning att en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte krävs. De konstaterar dock att ett antal frågor behöver beaktas i det fortsatta planarbetet;

- Möjligheten att lösa vatten och avlopp
- Särskild hänsyn till orkidé (Flugblomster) och rödlistade arter
- Påverkan på områdets kulturmiljö- och fornlämningar
- Hänsyn till effekterna av förändrat klimat

Inom ramen för detta planarbete har länsstyrelsens frågeställningar beaktats och studerats vidare. Detta framgår av genomförda utredningar, vilka sammanfattas i denna planbeskrivning.

Genomförda utredningar

- Naturvärdesbedömning, Croneborgworks 2019-07-28
- Underlag för skötsel, Croneborgworks 2024-04-28
- Hydrogeologiskt utlåtande, Bergab 2020-04-28
- Dagvattenutredning, Bergab, 2023 rev 0.6
- Kulturvärdesinventering, Arendus AB 2023:1
- PM-Geoteknik, Sweco AB 2023-02-21

Resultaten av genomförda utredningar ligger till grund för detaljplanen.

PLANDATA

Lägesbestämning

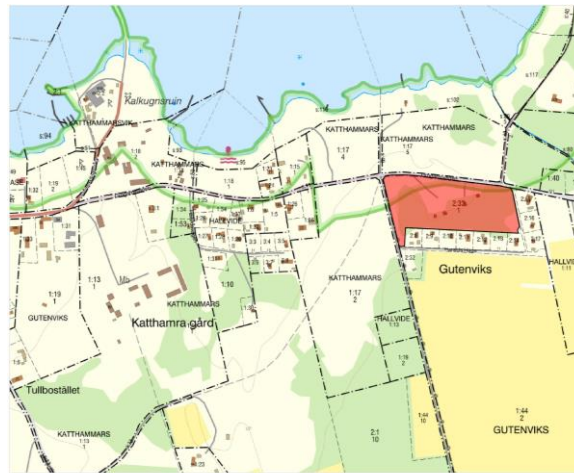
Området ligger längs Grogarnsvägen i östra utkanten av Katthammarsviks samhälle på östra Gotland.

Areal

Östergarn Gutenviks 2:33, del av skifte 1, omfattar drygt 2,5 ha, varav planområdet utgör cirka 2,3 ha. Övrig mark utgörs av reglerad vägmärk öster och söder om planområdet.

Markägoförhållanden

Fastigheten är i privat ägo.



Översiktskarta, aktuellt planområde

Planförslagets arealer/ändamål kvartersmark och allmän plats:

Ändamål	Yta	Bruttoarea/antal lgh/fastigheter
Kvartersmark		
Bostäder	5 500 m ²	900 m ² / 6 / 6
Allmän plats		
Natur	16 500 m ²	
Lokalgata	750 m ²	

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen och allmänna intressen

Hela Gotland är av riksintresse enligt 4 kap. 2 § MB jämlikt 4 kap. 1 § MB. Det innebär att det finns inskränkningar i markutnyttjandet. Åtgärder får inte innebära att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas.

Planområdet omfattas också av 4 kap. 4 § MB – fritidshus får endast uppföras om det sker i form av komplettering till befintlig bebyggelse.

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård (Östergarnsberget – Grogarnsberget och Klintekusten), beslut av Naturvårdsverket 2000-02-07, enligt 3 kap. 6 § MB. Värde utgörs främst av klintkusten med strandvallar och öppen utmark.

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, beslut av Riksantikvarieämbetet 1987-11-05, reviderat 2019-09-25, enligt 3 kap. 6 § MB. Värde utgörs bland annat av det kustnära, öppna odlingslandskapet med bebyggelse från Katthammarsviks historia som semesterort.

Planområdet omfattas av flera delar av riksintresse för totalförsvarets militära del, beslut av Försvarsmakten 2018-12-17, enligt 3 kap. 9 § MB. Aktuellt område berörs av *MSA-område* kring riksintresset Visby flygplats, *påverkansområde för väderradar* och *påverkansområde* övrigt.

Del av planområdet omfattas av förordnandet för naturreservat Gotlandskusten, beslut av Länsstyrelsen 1993-08-26, enligt MB 7 kap 4 §.

Planområdet berörs inte av strandskyddsområde enligt MB 7 kap 13-18 § §, då området är beläget utanför det generella strandskyddet om 100 meter från strandlinjen.

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Östergarnslandet och Katthammarsvik 2025 – antagen av regionfullmäktige den 2017-06-19, 96 §, pekas området ut som bebyggelseområde för bostäder. Här föreslås friliggande villor eller radhusbebyggelse i max 1,5 plan (område IV, Haralds Hage).

Detaljplaner

Området är i gällande detaljplan – byggnadsplan för Katthammarsviks samhälle (09-ÖST-256), antagen 1970-05-14 – reglerad som parkmark. Befintlig bebyggelse i anslutning till området är planlagt för bostadsändamål: sportstugebebyggelse.

När föreslagen detaljplan antagits och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området har utgjorts av skogsmark/utmark sedan lång tid tillbaka. Av den så kallade skattningskartan från 1700-talet framgår att området är en äldre hagmark. Området omges i norr av strandvallar. Ett öppet odlingslandskap vidtar söder om Haralds Hage.

Landskapet varierar inom fastigheten, från en öppen gräsmark mot det öppna landskapet i norr till en delvis igenväxt tall- och hassellund med en mindre våtmark mot söder.

Norra delen domineras av torr mark med tunna jordlager. Marken är i huvudsak öppen med en örtrik torrängsvegetation. Fläckvis har buskar vuxit upp och bildat mindre snår.

I söder, är marken frisk och fuktig. Här har en tidigare ängsvegetation med mycket hassel vuxit igen till en blandskog med tall, björk och en del lövträd, som ask, alm och rönn. En del grövre tall har fällts i samband med stormar.



Den örtrika gräsmarken



Tall- och hassellunden

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering utfördes av Croneborgsworks genom Hjalmar Croneborg under sommaren 2019. Rapporten utgör bilaga till detaljplanen.

Inga områden med höga naturvärden finns registrerade här. Det aktuella skiftet omfattas inte av något områdesskydd.

I inventeringen bedöms områdets naturvärden vara relativt höga till måttliga. Värdena är dels knutna till de öppna gräsmarkerna i norra delen av planområdet och dels till de äldre hässlena i söder.



Naturtyper inom planområdet

Listan över funna naturvårdsarter är relativt lång, framförallt i den örtbevuxna gräsmarken i norr. Här har bland annat brudbröd, solvända, axveronika och enstaka exemplar av orkidéerna johannesnycklar och flugblomster registrerats. I tall- och hassellunden (inom naturmark) har enstaka exemplar av orkidéerna nästrot och tvåblad påträffats. Orkidéerna är arter skyddade av artskyddsförordningen.

I tall- och hassellunden återfinns bland annat ek, björk och ett exemplar av lundalm. Gotland har ett europeiskt ansvar för bevarandet av lundalmen, varför särskild hänsyn krävs till denna.

Planförslagets tomtstruktur följer i stort sett resultatet av naturvärdeinventeringen. De båda beskrivna naturområdena säkerställs som naturmark. Här ingår även befintligt gångstråk.

Med en begränsad restaurering och med löpande skötsel kan naturvärdena bibehållas och utvecklas. En skötselplan "Underlag för skötsel" har tagits fram av Croneborgsworks under 2024-04-28. Denna ger råd till fastighetsägarna om hur området ska omhändertas, så att naturvärdena långsiktigt kan utvecklas. Hänsyn ska tas till förekomsten av lundalm och orkidéer så att deras habitat inte påverkas negativt av exploateringen. Om verksamhet avses vidtas på naturmark, som väsentligt kan ändra naturmiljön, behöver samråd ske med Länsstyrelsen enligt 12 kap 6 § MB.

Enstaka exemplar av arterna johannesnycklar och flugblomster har påträffats inom den örtrika gräsmarken i anslutning till exploateringsområdet. Lokalerna preciseras i skötselplanen. Om exploateringen bedöms kunna påverka bevarandestatusen negativt för de lokala populationerna krävs en prövning av artskyddsdispens.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom området. Schaktning och övriga markarbeten ska ske med allmän uppsyn på eventuella föroreningar. Om en förorening upptäcks, som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ska enhet miljö- och hälsoskydd omgående underrättas (10 kap. 11 § MB).

Radon

I översiktsplanen för Gotland 2010-2025 framgår att området har låg risk för höga radonhalter. Byggnader ska uppföras med radonskyddad konstruktion om ingen radonmätning utförs.

Fornlämningar

En kulturvärdesinventering har genomförts av Arendus AB genom Christian Hoffman under januari och februari 2023 – Arendus rapport 2023:1.

Inom området finns idag inga kända fornlämningar. Den så kallade skattningskartan från omkring år 1700 visar att området nyttjades som hagmark. Av senare kartor från 1930-talet fram till 1970 framgår att marken utgjordes av skogsmark. Några specifika spår av äldre lämningar har inte kunnat konstateras i området, förutom att det en kort period i slutet av 1800-talet och början av 1900-talet fanns en mindre åker i det nordöstra hörnet av planområdet.

Fältinventeringen resulterade i upptäckten av vad som bedöms vara ett odlingsröse från tiden runt laga skiftet, omkring sekelskiftet 18-1900. Lämningen utgör en så kallad övrig kulturhistorisk lämning och bedöms inte ur antikvarisk synvinkel utgöra något hinder för den planerade utvecklingen.

Generellt gäller dock att om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska arbetet omgående avbrytas och länsstyrelsen underrättas i enlighet med Kulturmiljölagen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Föreslagen bebyggelse kompletterar befintliga fritidsboenden söder och öster om området. Här finns tidstypiska fritidshus från framförallt 1960- till 1970-talen. Den blandade bebyggelsen omges av vegetation där hassel dominerar, vilket ger en lummig och trivsamt boendemiljö.



Omgivande bebyggelse längs Haralds hage



Befintliga stugor inom planområdet



Inom planområdet finns idag tre stugor etablerade. Den föreslagna strukturen medger att dessa kan ligga kvar, men det troligaste scenariot är att de rivs eller flyttas till annan fastighet. Två av dessa är placerade nära fastighetsgräns, vilket innebär att dessa inte kan byggas ut.

Planerade bostäder - B De planerade bostäderna (**B**) inplaceras varsamt i landskapsbilden. Ett antal egenskapsbestämmelser reglerar husens utformning, så att dessa kan medverka till att bebyggelsen integreras väl i området. Syftet med bestämmelserna är att skapa förutsättningar för en arkitektur och gestaltning som i sitt uttryck samspelar med landskapet och naturens karaktär. Bebyggelsen är småskalig och införlivad i skogsbrynets möte med det mer öppna landskapet. Dessa värden ska prägla områdets utbyggnad.

d_1 De sex föreslagna fastigheterna föreslås ha en areal av minst 900 m² vardera. Detta regleras i särskild planbestämmelse, (**d_1**). De illustrerade fastigheterna varierar i storlek mellan 900 – 930 m². Arealen har avvägts mot fastighetens i övrigt höga naturvärden, så att den skogliga karaktären bevaras och omger bebyggelsen. Därmed kan de nya husen integreras i landskapet.

Fastigheterna har grupperats i likhet med befintliga stugor och dragits in från Grogarnsvägen i norr, dels med anledning av naturreservat Gotlandskusten och dels på grund av högre naturvärden i den örtrika gräsmarken mot vägen.

Region Gotland uppmuntrar till att, så långt som möjligt, bibehålla de naturligt förekommande träden på respektive fastighet. För att hindra att nya hus inte placeras där befintlig vegetation dominerar som mest regleras varje fastighet med så kallad prickad mark mot naturmark med 5 meters bredd (förutom mot de reglerade natursläppen), där byggnader inte får finnas. Detta kan medverka till att fler träd kan bevaras även inom fastigheterna.

e_2 På varje fastighet kan en huvudbyggnad med högst en bostadsenhet (**e_2**) och komplementbyggnader, såsom gäststuga och carport, uppföras. Detta regleras så att en komplementbyggnad inte ska kunna utgöra en separat bostadsenhet.

e_1 Den totala byggnadsarean på respektive fastighet föreslås till 150 m², varav huvudbyggnaden får utgöra maximalt 120 m² (**e_1**). Byggrättens storlek är reglerad i relation till att bebyggelsen på sikt kan kompletteras med bygglovsbefriade, anmälningspliktiga så kallade attefallsåtgärder och friggebodar.

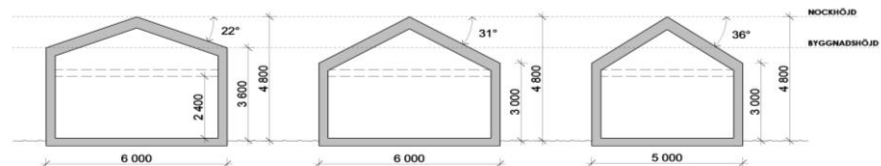
p_1 En planbestämmelse (**p_1**) reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. För komplementbyggnad gäller att den kan placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns (**p_2**).



Illustrationskarta

f_1, h_1
 h_2
 f_3

En småskalig bebyggelse eftersträvas. Egenskapsbestämmelser reglerar byggnadernas utformning, så att dessa kan integreras väl i landskapet. För att uppnå detta regleras att gavelbredd för huvudbyggnad inte får överstiga 6 meter (f_1). Huvudbyggnadernas högsta nockhöjd regleras till 4,8 meter (h_1). För komplementbyggnad gäller 4,0 meters nockhöjd (h_2). Takformen ska vara sadeltak, (f_3). Småskalighet kan även åstadkommas om huvudbyggnaden delas upp i olika volymer.



Alternativa hussektioner som ryms inom planbestämmelserna

f_4
 f_5
 f_6
 f_2

Fasader ska utformas i trä eller puts, (f_4). För att husen inte ska dominera i landskapet ska putsad fasad vara ofärgad, (f_5), vilket innebär att putsen lämnas obehandlad alternativt avfärgas i en ljusgrå kulörskala. Träfasader ska färgsättas i dova kulörer alternativt vara trärena med olje-, vitriol- eller värmebehandlat virke, så att husen inte kontrasterar mot naturlandskapet (f_6). För att minimera inverkan på landskapet ska takmaterial vara av lertegel, papp, shingel eller trä (f_2).

Bebyggelsen förordas också utformas och placeras så att så stor del av respektive fastighets naturvärden kan bevaras, till exempel äldre träd.



Referens fasadutformning



Referens bebyggelse, Arkitekt: LPP arkitekter

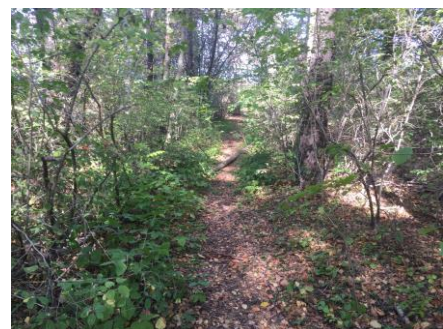


Referens bebyggelse

Arkitekt: Leif Carlsson

Region Gotland uppmuntrar till ett hållbart byggande. Planbestämmelserna möjliggör att bygga hållbart med långsiktigt hållbara byggnadsmaterial, med avsikt att åstadkomma så liten påverkan på naturförutsättningarna som möjligt. Med fördel kan husen förses med vegetationstak. Ur ett långsiktigt hållbart perspektiv förordas att bebyggelsen utformas så att etablering av förnyelsebar energi, såsom solceller eller solfångare, underlättas.

b_1 b_2, n_1 n_2	För att marken på den enskilda fastigheten ska påverkas i så ringa omfattning som möjligt regleras att källare inte får finnas (b_1) och att markens medelnivå inte får ändras (b_2). Dessutom får marken inte hårdgöras (n_1). Marklov krävs för trädfällning om trädets diameter är 20 centimeter eller mer mätt 1,3 meter över marknivå (n_2).
Arbetsplatser	Utbudet av arbetsplatser är begränsat i Katthammarsvik. I det f.d. skolhuset finns möjligheter att etablera sig som egen företagare. Med dagens möjligheter till distansarbete är arbetsplatsers läge inte längre så väsentligt.
Offentlig service	I Östergarns bygdegård finns bibliotek och biograf. Skola och förskola finns i Kräklingbo.
Kommersiell service	I Katthammarsvik är en åretruntöppen livsmedelsaffär med bensinstation etablerad. Här finns också en restaurang med fiskförsäljning. I Östergarns f.d. skola finns bland annat frisör och lunchrestaurang. Under sommarhalvåret öppnar även en grönsaksaffär samt hantverks- och serviceinrättningar.
Tillgänglighet	I enlighet med PBL och regionens mål för tillgänglighet ska såväl bebyggelsen som den yttre miljön vara tillgänglig för funktionshindrade. Idag är det svårt att röra sig inom planområdet om man har nedsatt rörelseförmåga. Efter planens genomförande kommer både bebyggelse och lokalgata att vara tillgängliga för såväl rullstolsbunden person som den med nedsatt rörelseförmåga.
Skyddsrum	Inom planområdet finns inga skyddsrum, ej heller i dess närhet.
Brandskydd	Tillgängligheten för räddningstjänsten ska vara sådan att utrustning för utrymning och brandsläckning inte behöver bäras mer än 50 meter från uppställningsplats för brandfordon. Byggnader ska utföras enligt Boverkets Byggregler gällande brandskydd.
Friytor Naturmiljö, lek och rekreation - NATUR	I planförslaget integreras naturmark (NATUR) och gröna stråk för fria passager in i området. De naturliga släppen främjar det rörliga friluftslivet och de närboendes lek- och strövtåg i området. Arbetet med grön infrastruktur bedöms därmed inte motverkas av ett plangenomförande. En äldre grindstolpe, som ska bevaras, anvisar gångstigen som fortsätter in i tall- och hassellunden.



Grindstolpe anvisar entrén till gångstråk in i tall- och hassellunden

dike₁, damm₁

De båda utpekade delarna av fastigheten med relativt höga naturvärden har reglerats som naturmark och är därmed fortsatt långsiktigt säkerställd för vistelse och rekreation. Inom delar av naturmarken föreslås att en dagvattenanläggning ska anläggas (**dike₁, damm₁**). Dagvattendamm ska utformas som en naturlig vattenspegel i kanten av tall- och skogsdungen i öster. Hela anläggningen ska detaljprojekteras innan genomförande.

En skötselplan "Underlag för skötsel", daterat 2024-04-28 – har bifogats detaljplanen. I denna presenteras råd för naturmarkens långsiktiga skötsel.

En marksamfällighet bör bildas för all mark inom planområdet, som inte utgör kvartersmark. Deläggande fastigheter i marksamfälligheten ska vara de tillkommande bostadsfastigheterna inom planområdet. Vidare ska gemensamhetsanläggningar bildas för naturmark, lokalgata, vatten och spillvattenledningar, samt dagvattenanläggning med tillhörande ledningar.

Befintliga fastigheter söder om planområdet – Östergarn Gutenviks 2:8, 2:9, 2:10, 2:11, 2:12, 2:13 och 2:14 – ska få andel i gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggning. Detta för gemensam långsiktig förvaltning av diken och dammar. Fastigheterna ska även erbjudas andel i marksamfällighet.

Sammantaget innebär detta att lek- och strövområde för närboende och för det rörliga friluftslivet säkerställs.

Dagvattenhantering

Enligt Region Gotlands dagvattenhandbok (2018) ska dagvattenanläggningar dimensioneras för att kunna hantera 20 mm nederbörd och dagvattenhanteringen ska så långt möjligt utgöras av lokalt omhändertagande (LOD). Öppna dagvattenlösningar föreslås för att fördröja vattnet för att så mycket som möjligt av det infiltreras istället för att rinna ut i havet.

En dagvattenutredning, senast daterad 2023-09-18, Rev Nr 0.6, har tagits fram av Berggeologiska undersökningar AB (Bergab) genom Karin Törnblom och Otilia Werkmäster. Utredningen utgör bilaga till detaljplanen.

I den genomförda dagvattenutredningen förordas lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet. I dag finns viss problematik med säsongvis stående vatten (februari-april) på fastigheter nedanför den planerade bebyggelsen. Denna situation får inte förvärras vid genomförandet av detaljplanen. Befintlig våtmark behålls. Dagvattenutredningen föreslår ingen utökad avledning av dagvatten, utan en koncentrerad plats för infiltration, så att fastigheterna nedströms inte ska påverkas.

Planerad exploatering innefattar sex fastigheter med fristående hus. Ökningen av dagvattenflödena är beroende av hur stora de nya bostäderna inklusive parkeringsyta planeras bli. Med gjorda antagande beräknas det dimensionerande flödet för avrinningsområdet öka från 3 l/s 7 l/s för ett 2-årsregn och från 5 l/s till 12 l/s för ett 10-årsregn

I principskissen nedan redovisas förslag till systemlösning för dagvattenhanteringen. I denna syns ett svackdike med dräneringslager (makadam) söder om planerade fastighetsgränser, som leder till en infiltrationsdamm. Därmed kan avverkning av befintliga träd undvikas så långt möjligt. Inritad infiltrationsdamm visar två yttorlekar, den större cirkeln motsvarar ungefär en area som

klaras ett regn med återkomsttid på 10 år om avtappningen väljs till 2 l/s, ha och om djupet på dammen är 0,5 m. Den mindre cirkeln har en yta som motsvarar ett regn med återkomsttid på 2 år, fortfarande med djup 0,5 m.

Svackdiket och infiltrationsdammen kommer att jämna ut flödesregimen vid större nederbördshändelser och en viss rening kommer att ske genom infiltration i både svackdike och damm. Ett strypt och kulverterat utlopp från infiltrationsdammen redovisas, vilket motverkar högre flöden nedströms.



Principskiss över dagvattensystem

dike₁, damm₁

Två planbestämmelser (**dike₁**, **damm₁**) reglerar att en dagvattenanläggning får anläggas inom delar av naturmarken. Placeringarna definieras av egenskapsbestämmelser på plankartan. Dike (svackdike) följer fastighetsgränserna och är reglerat 4 meter brett.

Dagvattenanläggningen ska detaljprojekteras innan genomförandet, vilket regleras i exploateringsavtalet med Region Gotland. Detaljprojekteringen ska utgå från genomförd dagvattenutredning.

genomsläpplig₁

En planbestämmelse (**genomsläpplig₁**) reglerar att lokalgatan ska beläggas med genomsläppligt material, såsom grus. Denna kommer per automatik att ha en mindre genomsläpplighet/direktinfiltration än övrig mark och skall därför utföras endera med klar bombering eller klar skevning så att dagvatten kan avrinna på ett okomplicerat sätt till naturlig mer genomsläpplig mark vid sidan av vägområdena.

n₁

En planbestämmelse (**n₁**) innebär att marken inte får hårdgöras inom fastigheterna. Genomsläppliga beläggningar (grus eller hålstensbeläggning) ska även användas till uppfarter och parkeringsytor där vatten kan infiltreras, fördröjas och renas via filtrering, vilket är ytterligare ett sätt att undvika ytavrinning.

Även gröna tak kan användas för att fördröja dagvatten. Kapaciteten beror på takets uppbyggnad och lutning samt tjockleken på jordlagret. Gröna tak fungerar framförallt fördröjande och kan minska mängden ytavrinning, men bidrar inte till en ökad infiltration av vatten till mark och därmed inte heller till en ökad grundvattenbildning.

För att minska riskerna för förorening av dagvattnet ska miljövänliga så kallade inerta byggnadsmaterial användas, som inte reagerar nämnvärt med sin omgivning. Användning av bekämpningsmedel bör undvikas. Biltvätt och båttvätt ska i första hand ske i anläggningar med föreskriven reningsanläggning. I undantagsfall kan fordon tvättas på grus eller gräsplan där föroreningarna fastläggs i marken.

Dagvattenanläggningen ska utföras som en gemensamhetsanläggning, till vilken även utloppet från dagvattenanläggningen bör ingå. Även naturmarken bör inrättas som en gemensamhetsanläggning. För bästa möjliga och långsiktiga förvaltning av naturmarken ska även angränsande bostadsfastigheter vid plangenomförandet erbjudas andel i både marksamfälligheten och gemensamhetsanläggning för naturmark. Samtliga gemensamma anläggningar inom planområdet bör förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar.

Startbesked får inte ges för nybyggnad inom fastighet förrän anläggningar för vatten, avlopp, dagvatten och lokalgata har kommit till stånd, vilket regleras i en egenskapsbestämmelse (**a₂**).

a₂

Gator och trafik *Gatunät, gång- och cykeltrafik*

Angöring till planområdet sker via Grogarnsvägen norr om planområdet. En bågformad angöringsväg ska anläggas, vilken utgår från en befintlig infart på fastigheten.

GATA₁

Den nya angöringsgatans (**GATA₁**) vägområde regleras till 6 meters bredd. Körbana ska utföras 3,6 - 4,0 meter bred. Övriga ytor ska vara naturliga för infiltration och kunna ge plats för bortröjda snömassor. Angöring till fem av fastigheterna ska ske från denna väg. Fastigheten längst österut föreslås få direktangöring från Grogarnsvägen i öster. I detaljplanen regleras att lokalgatan ska beläggas med genomsläppligt material (**genomsläpplig₁**).

genomsläpplig₁

Väg (lokalgata) ska utföras enligt omgivande vägnäts standard. Gatans överbyggnad ska dimensioneras med hänsyn till rådande geologiska förhållanden. Lokalgatan ska utformas så att åtkomlighet för räddningstjänstens fordon kan ske i samband med nödutrymning och släckningsinsats.

a₁

Huvudmannaskapet är enskilt för allmänna platser inom planområdet, vilket regleras i en planbestämmelse (**a₁**). En gemensamhetsanläggning ska bildas för området allmänna platser, vilken ska förvaltas av en samfällighetsförening. Region Gotland är således inte huvudman för allmän plats. Enligt PBL 4 kap 7 § krävs särskilda skäl för att huvudmannaskapet för allmän plats ska bestämmas vara enskilt. I rättspraxis har särskilda skäl bland annat bedömts vara att planområdet har ett visst avstånd till en tätort, att planen medför en relativt begränsad utbyggnad, att det finns andra detaljplaner med enskilt huvudmannaskap i närområdet och att det inte finns några kommunalt bedrivna anläggningar inom området.

För denna detaljplan gäller att det är cirka 1,5 mil från planområdet till Ljugarn, 2,5 mil till Roma och drygt 4 mil till Visby. Planen medför en tämligen begränsad förtätning. Det avses dessutom inte finnas några kommunalt bedrivna anläggningar inom planområdet eller i dess närhet. Förutsättningarna bedöms därmed vara sådana att det kan anses skäligt att låta huvudmannaskapet vara enskilt.

När kommunen inte är huvudman för allmän plats är det fastighetsägarna som ansvarar för att den allmänna platsen utförs, upplåts och underhålls. Exploateringsavtal ska tecknas mellan Region Gotland och exploatören, vilket bland annat ska reglera att exploatören förbinder sig att i fastighetsägarnas ställe bekosta och utföra anläggningar som ingår i allmän plats inom detaljplanen. Exploateringsavtalet ska även reglera för planen nödvändig fastighetsbildning och exploatörens ansvar för att bland annat bilda gemensamhetsanläggning för allmän plats. Gemensamhetsanläggningen ska förvaltas av en samfällighetsförening, som därmed blir huvudman för allmän plats. Genom samfällighetsföreningen ansvarar fastighetsägarna för anläggningens framtida underhåll och förvaltning.

En gemensamhetsanläggning ska bildas för områdets väg (lokalgata). I denna ska fem tillkommande fastigheter inom planområdet ingå, för vilka angöring ska ske från lokalgatan. Gemensamhetsanläggningen bör förvaltas av en samfällighetsförening. Angöring till den föreslagna fastigheten längst österut ska ske från Grogarnsvägen öster om planområdet. Servitut för nyttjande av vägen ska säkerställas för denna.

a₂

Startbesked får inte ges för nybyggnad inom fastighet förrän anläggningar för vatten, avlopp, dagvatten och lokalgata har kommit till stånd, vilket regleras i en egenskapsbestämmelse (a₂).

Kollektivtrafik

Busslinje 41 trafikerar sträckan Visby, Dalhem och Katthammarsvik med totalt sex turer i vardera riktning, måndag till fredag från 22/8 till 18/6. Sommartid utökas turtätheten. Lördagar och söndagar betjänas två tur- och returer, vilka även utökas under sommarsäsongen.

En hållplats finns i Katthammarviks hamn, cirka 300 meter väster om planområdet.

Parkering

Enligt Region Gotlands parkeringsnorm ska möjlighet att anordna parkering för minst två bilar finnas på egen fastighet. Detta för att besökande inte ska tvingas parkera på lokalgatan.

Störningar

Parkeringsyta får inte hårdgöras utan ska beläggas med grus eller hålsten. Detaljplanen medför ingen betydande miljöpåverkan, varför ett genomförande inte förväntas medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Ett gemensamt ledningsnät för vatten- och spillvatten har anlagts i Herrvik-Östergarnsområdet genom Nyhagen Vatten och Avlopp AB. Flera av fastigheterna söder och öster om planområdet är sedan juni 2019 anslutna till detta system. Nyhagen Vatten och Avlopp AB garanterar att de kan ansluta de sex tillkommande fastigheterna till bolagets VA-nät. Exploatörerna har säkerställt detta genom en deposition.

Stamledningen till de föreslagna fastigheterna finns i Haralds hage söder om planområdet och i Grogarnsvägen i öster. Detta innebär att anslutningspunkt och ledningsdragning kan ske via exploatörens egen fastighet.

I exploateringsavtal mellan exploatören och Region Gotland ska avtalas att exploatören förbinder sig att bekosta och anlägga vatten- och avloppsanläggning inom exploateringsområdet, från överenskommen förbindelsepunkt till

	Nyhagen Vatten- och Avlopp AB:s ledningsnät fram till respektive fastighet. Utbyggnaden ska genomföras med enskilt huvudmannaskap. Det åvilar exploatörerna att bygga ut ledningsnätet inom planområdet. Ledningsnät ska anläggas enligt <i>Teknisk handbok VA; Region Gotlands projekterings- och anläggningsanvisningar för VA-system</i>. VA-ledningar får läggas inom naturmark Vatten- och spillvattennätet ska genomföras enligt gängse utbyggnadsprinciper, där varje fastighet förses med en anslutningspunkt för vatten och spillvatten vid fastighetsgräns. Från denna punkt är det respektive fastighetsägare som utför och bekostar ledningsarbetet inom den egna fastigheten. Startbesked får inte ges för nybyggnad inom fastighet förrän anläggningar för vatten, avlopp, dagvatten och lokalgata har kommit till stånd, vilket regleras i en egenskapsbestämmelse (a₂).
a₂	
	En gemensamhetsanläggning ska bildas för områdets anslutningspunkt och ledningsnät för vatten och spillvatten. I denna ska alla tillkommande fastigheter inom planområdet ingå. Denna bör förvaltas av en samfällighetsförening.
Uppvärmning	Den nya bebyggelsen ska lokaliseras och utformas så att förutsättningarna för effektiv energianvändning och nyttjande av förnybar energi, såsom solceller och solfångare, optimeras.
EI E	En transformatorstation finns etablerad i planområdets västra del. Här regleras ett område, 10 x 15 meter, för teknisk anläggning (E). Elledningar finns etablerade i området. Ledningsdragning till de nya fastigheterna ska ske i vägmark och samordnas med utbyggnaden av VA-ledningsnätet. Elskåp kan placeras inom naturmark.
Tele/Fiber	Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöraexploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Fiber ska förberedas för anslutning till samtliga fastigheter. Fiberkanalisering bör samordnas med utbyggnaden av VA-ledningsnätet. Fiberfördelningsskåp kan placeras inom naturmark.
Avfall	Sophantering och återvinning löses på den egna fastigheten. Sopkärl ska placeras lättåtkomliga på respektive fastighet i anslutning till lokalgatan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande, varför den förväntas kunna antas under 2024. Genomförandet kan igångsättas så snart detaljplanen har vunnit laga kraft. Lokalgator, dagvattensystem samt vatten- och avloppsnät ska vara färdigställda innan startbesked för nybyggnad kan ges på respektive fastighet.

Ansvarsfördelning Huvudmannaskap

Denna detaljplan har utarbetats av en av exploatörerna utsedd konsult i samarbete med planenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen. För plankostnader till Region Gotland har särskilt plankostnadsavtal tecknats. Enligt detta avtal svarar exploatörerna för samtliga kostnader för detaljplanens framtagande. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsansökan.

Exploatörerna ansvarar för detaljplanens genomförande.

Region Gotland är inte huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att det är exploatörerna, som ska ansvara för utbyggnad av gatu- och naturmark inom planområdet, liksom för vatten, spillvatten och dagvatten. Detta innebär att det är de enskilda fastighetsägarna som äger anläggningarna, vilket innebär att de utöver att vara kostnadsansvariga för löpande drift och underhåll också kommer att vara kostnadsansvariga för en framtida förnyelse av anläggningarna, den dagen de är uttjänta.

Exploateringsavtal

För att säkerställa genomförandet i relation till områdets kommande fastighetsägare – tredje man – ska ett exploateringsavtal upprättas mellan exploatörerna och Region Gotland.

Exploateringsavtalet mellan Region Gotland och exploatörerna ska upprättas och godkännas av regionstyrelsen innan detaljplanen kan antas. Exploateringsavtalet ska reglera utbyggnaden av vatten, spillvatten, dagvatten, lokalgata, naturområden m m i enlighet med planhandlingarna. Avtalet ska även ange anvisning om tidplan, fastighetsbildning, exploatörernas ansvar för bildande av gemensamhetsanläggningar, detaljprojektering av dagvattenanläggning, avgifter för VA-anslutningar, m m.

Exploateringsavtalet reglerar även exploatörernas ansvar för bildande av gemensamhetsanläggningar och samfälligheter.

Ledningsnät ska anläggas enligt *Teknisk handbok VA; Region Gotlands projekterings- och anläggningsanvisningar för VA-system*.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhets- anläggning m m

Fastighetsrättsliga frågor berör till exempel avstyckning, bildande av gemensamhetsanläggningar och tillhörande samfällighetsföreningar. På Gotland är det den statliga lantmäterimyndigheten som ansvarar för fastighetsindelningen och bildande eller ombildande av gemensamhetsanläggningar. Lantmäterimyndigheten genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Vanligtvis görs detta efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor ska genomföras och bekostas av exploatörerna i enlighet med framtagna detaljplan.

Detaljplanen omfattar exploateringsfastigheten Östergarn Gutenviks 2:33,

skifte 1, vilken möjliggör att 6 stycken nya bostadsfastigheter kan bildas genom avstyckning.

En gemensamhetsanläggning ska bildas för anslutningspunkt och ledningsnät för vatten- och spillvatten. I gemensamhetsanläggningen ska alla tillkommande fastigheter inom planområdet ingå.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för lokalgatan. I gemensamhetsanläggning ska fem tillkommande fastigheter inom planområdet ingå. Fastigheten längst österut ska angöras från Grogarnsvägen i öster. Servitut för nyttjande av vägen ska säkerställas för denna.

Dagvattenanläggningen ska utföras som en gemensamhetsanläggning. I denna gemensamhetsanläggning ska alla tillkommande fastigheter ingå.

En marksamfällighet bör bildas för all mark inom planområdet som inte utgör kvartersmark. Deläggande fastigheter i marksamfälligheten ska vara de tillkommande bostadsfastigheterna inom planområdet. Vidare ska gemensamhetsanläggningar bildas för naturmarken, lokalgata, vatten och spillvattenledningar, samt dagvattenanläggning med tillhörande ledningar.

Befintliga fastigheter söder om planområdet – Östergarn Gutenviks 2:8, 2:9, 2:10, 2:11, 2:12, 2:13 och 2:14 – ska få andel i gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggning. Detta för gemensam långsiktig förvaltning av diken och dammar. Fastigheterna ska även erbjudas andel i marksamfällighet.

Gemensamhetsanläggningarna ska förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar.

Ekonomiska frågor **Planekonomi**

För plankostnader till Region Gotland har särskilt plankostnadsavtal tecknats. Enligt avtalet svarar exploatören för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsansökan.

Samtliga kostnader för utförande av allmänna anläggningar inom planområdet åligger exploatörerna till Östergarn Gutenviks 2:33, skifte 1 och ska regleras i exploateringsavtal mellan exploatörerna och Region Gotland.

Utbyggnaden för vatten och spillvatten ska genomföras och finansieras av exploatörerna. För åtgärder inom fastigheterna ansvarar respektive fastighetsägare för samtliga kostnader.

Region Gotland tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Fastighetsbildning, liksom bildande av gemensamhetsanläggningar med mera, ska bekostas av exploatörerna.

Genomförandet av detaljplanen medför utgifter för byggandet av olika anläggningar m m. En ekonomisk bedömning ska visa att detaljplanens genomförande är ekonomiskt lönsamt och att den därmed är realiserbar.

En grov kostnadskalkyl visar att kostnaderna för områdets genomförande uppgår till cirka 3 mkr, varav planeringskostnader inklusive utredningar uppgår till 0,8 mkr och utbyggnad av infrastruktur 2,0 mkr. Övriga kostnader

avser fastighetsbildning med mera.

Exploatörernas intäkter kommer i huvudsak att hänföras till försäljning av de föreslagna fastigheterna, vilka ger en uppskattad intäkt på cirka 9 mkr. Vid en jämförelse mellan de kostnader som detaljplanen medför och den värdeökning samt de mervärden som uppkommer genom kommande exploatering för bostäder kan detaljplanen förutses vara ekonomiskt lönsam. I exploateringsavtalet ska ett vite fastställas till ett belopp motsvarande kostnaden för utbyggnaden av områdets infrastruktur. Exploatörerna ska lämna en ovillkorlig bankgaranti för att säkerställa vitesbeloppet.

Exploateringsavtalet ska vara undertecknat och godkänt av regionstyrelsen innan detaljplanen kan antas.

Tekniska frågor

Vatten och spillvatten

Fastigheterna ska anslutas till Nyhagen Vatten och Avlopp AB:s ledningsnät för vatten och spillvatten. Utbyggnaden ska ske från överenskommen anslutningspunkt.

Utredningar

Inom ramen för planarbetet har naturvärdesinventering, hydrogeologisk utredning, dagvattenutredning, PM – geoteknik, kulturvärdesinventering och ett underlag för skötsel – genomförts.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Natur- och kulturvärden

Riksintressen

Hela Gotland är av riksintresse enligt miljöbalken 4 kap. 2 § MB jämlikt 4 kap. 1 § MB. Det innebär att det finns inskränkningar i markutnyttjandet. Åtgärder får inte innebära att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas.

Planförslaget bedöms inte påverka Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt. Den föreslagna utbyggnaden har ringa påverkan på grön infrastruktur och ekosystemtjänster.

Planområdet omfattas till av 4 kap. 4 § MB, där fritidshus endast får uppföras om det sker i form av komplettering till befintlig bebyggelse.

Detaljplanen möjliggör för bostäder som en komplettering till befintlig bebyggelse, varav planförslaget inte påverkar riksintresset.

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård (Östergarnsberget – Grogarnsberget och Klintekusten), beslut av Naturvårdsverket 2000-02-07, enligt 3 kap. 6 § MB. Värde utgörs främst av klintkusten med strandvallar och öppen utmark.

Området omfattas inte av de i riksintresset utpekade värdena. Norr om planområdet ansluter öppen utmark och strandvallar. Det aktuella området ligger i ett mer undanskynt läge och inramas av skog som fond.

En naturvärdesinventering har utförts av Croneborgworks genom Hjalmar Croneborg under sommaren 2019. Planförslaget följer resultatet av utredning-en. Fastighetens norra och södra delar, där naturvärdena är relativt höga, regleras som naturmark. I planförslaget integreras naturmark och gröna stråk för fria passager in i området. De naturliga släppen främjar det rörliga friluftsliv-

vet och de närboendes strövtåg i området. Arbetet med grön infrastruktur bedöms därmed inte motverkas av ett plangenomförande.

All exploatering innebär påverkan på naturens förmåga att förse samhället med nyttotjänster. Planförslaget är därför framtaget med ambitionen att minska den planerade bebyggelsens påverkansgrad. Exploateringens påverkan bedöms dock som ringa i ett större sammanhang.

Region Gotland uppmuntrar till att så långt som möjligt bibehålla den naturligt förekomna vegetationen på respektive fastighet för att ta hänsyn till befintliga ekosystem. Detaljplanen möjliggör för multifunktionella materialval – som vegetationstak – och effektiv energianvändning för att ytterligare minska påverkan.

Sammantaget skapar detta förutsättningar för att naturmiljön inte påtagligt skadas.

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, beslut av Riksantikvarieämbetet 1987-11-05, reviderat 2019-09-25, enligt 3 kap. 6 § MB. Värdet utgörs bland annat av det kustnära, öppna odlingslandskapet med bebyggelse från Katthammarsviks historia som semesterort.

En kulturvärdesinventering har genomförts av Arendus AB genom Christian Hoffman – Arendus rapport 2023:1.

Inom området finns idag inga kända fornlämningar. Genomfört fältarbete resulterade i upptäckten av vad som bedöms vara ett odlingsröse från tiden runt laga skiftet, omkring sekelskiftet 18-1900. Lämningen utgör en så kallad övrig kulturhistorisk lämning och bedöms inte ur antikvarisk synvinkel utgöra något hinder för den planerade utvecklingen.

Det kustnära och öppna odlingslandskapet bevaras. Bebyggelsen inplaceras varsamt med hänsyn till naturliga gränser mellan öppna och slutna landskapsrum och naturvärden på fastigheten. Bebyggelsen etableras mot en fond av skog och föreslagna utformningsbestämmelser medger endast småskalig bebyggelse. Detta innebär att bebyggelsen kommer att integreras väl i landskapet. Landskapsbilden kommer därmed inte att påtagligt skadas.

Den nordvästra delen ingår i ett större område i ängs- och betesmarksinventeringen från 2003. Området noterades då som restaurerbar betesmark i behov av röjning. Denna del utgör naturmark i planförslaget.

Sammantaget innebär etableringen att hänsyn tagits till rådande kulturhistoriska värden och att riksintresset därmed inte påtagligt skadas.

Planområdet omfattas av flera delar av riksintresse för totalförsvarets militära del, beslut av Försvarsmakten 2018-12-17, enligt 3 kap. 9 § MB. Aktuellt område berörs av MSA-område kring riksintresset Visby flygplats, påverkansområde för väderradar och påverkansområde övrigt. Detta kan medföra restriktioner för planområdets användning.

Försvarsmakten har meddelat att planförslaget inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

Del av planområdet omfattas av förordnandet för naturreservat Gotlandskusten, beslut av Länsstyrelsen 1993-08-26, enligt 7 kap. 4 § MB.

Detaljplan har anpassats till Gotlandskustens värden. Förordnandet omfattar endast mark i norra delen av planområdet. Denna plan läggs som naturmark, varför naturreservatet Gotlandskusten inte kommer att påtagligt skadas.

Riksintressen – sammanfattning

Sammantaget anser Region Gotland att genomförandet av detaljplanen inte kommer att medföra att några riksintressen påtagligt skadas.

Sociala värden Barnperspektivet

Från och med 1 januari 2020 är FN:s *barnkonvention* lag i Sverige.

Vid alla åtgärder som rör barn, vare sig de vidtas av offentliga eller privata sociala välfärdsinstitutioner, domstolar, administrativa myndigheter eller lagstiftande organ, skall barnets bästa komma i främsta rummet.

Förenta Nationernas Barnkonvention och frågeställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under ett planeringsarbete, då de är förutsättning för en god samhällsbyggnad. Barnkonventionens beaktande säkerställs även genom remissförandet under planprocessen.

Det planerade bostadsområdet ska utformas tryggt och tillgängligt. Dess närhet till natur och hav ger goda förutsättningar för en bra livsmiljö och en säker närmiljö att vistas i. Tillgänglig kollektivtrafik är också en positiv faktor för ett harmoniskt liv.

Jämställdhets- perspektivet (KS § 257/2009)

Kommunstyrelsen har beslutat att en checklista för jämställdhet ska användas som underlag vid alla beslut i nämnder.

Det tilltänkta området utgör en komplettering till befintlig bebyggelse. Områdets karaktär och utformning ger goda förutsättningar för ett tryggt och jämställt boende.

Planområdet knyter an till befintlig bebyggelse och aktiviteter i närområdet, vilket ger möjligheter till ett aktivt och attraktivt friluftsliv i bostadens närhet.

Närhet till busshållplats för kollektivtrafik förstärker möjligheten till ett jämställt boende.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Nya fastigheter, 6 st, i enlighet med detaljplaneförslaget, ska bildas genom avstyckningar från Östergarn Gutenviks 2:33, skifte 1.

En gemensamhetsanläggning ska bildas för anslutningspunkt och ledningsnät för vatten- och spillvatten. I gemensamhetsanläggningen ska alla tillkommande fastigheter inom planområdet ingå.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för lokalgatan. I gemensamhetsanläggning ska fem tillkommande fastigheter, vilka kommer att utnyttja vägen, ingå. Tillkommande fastighet i öster ska angöra via Grogarnsvägen öster om fastigheten, vilket ska säkerställas genom servitut.

Dagvattenanläggningen ska utföras som en gemensamhetsanläggning. I denna

gemensamhetsanläggning ska alla tillkommande fastigheter ingå.

En marksamfällighet bör bildas för all mark inom planområdet som inte utgör kvartersmark. Deläggande fastigheter i marksamfälligheten ska vara de tillkommande bostadsfastigheterna inom planområdet. Vidare ska gemensamhetsanläggningar bildas för naturmarken, lokalgata, vatten- och spillvattenledningar, samt dagvattenanläggning med tillhörande ledningar.

Befintliga fastigheter söder om planområdet – Östergarn Gutenviks 2:8, 2:9, 2:10, 2:11, 2:12, 2:13 och 2:14 – ska få andel i gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggning. Detta för gemensam långsiktig förvaltning av diken och dammar. Fastigheterna ska även erbjudas andel i marksamfällighet.

Gemensamhetsanläggningarna ska förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar.

Exploatörerna ska stå för utförandet, liksom fastighetsbildningskostnader.

Fastighetskonsekvenser

Östergarn Gutenviks 2:33, skifte 1

6 nya fastigheter bildas. De nybildade fastigheterna ska ges andel i gemensamhetsanläggningar för naturmark, vatten- och spillvattenanläggning samt dagvattenanläggning.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för lokalgata. I gemensamhetsanläggning ska fem tillkommande fastigheter, vilka kommer att utnyttja vägen, ingå. Tillkommande fastighet i öster ska angöra via Grogarnsvägen öster om fastigheten, vilket ska säkerställas genom servitut.

En marksamfällighet bör bildas för all mark inom planområdet som inte utgör kvartersmark.

Nybildade bostadsfastigheter inom planområdet blir deläggande fastigheter i marksamfälligheten. Gemensamhetsanläggningar ska bildas för naturmarken, lokalgata, vatten- och spillvattenledningar, samt dagvattenanläggning med tillhörande ledningar. Dessa kommer att belasta marksamfälligheten.

Östergarn Gutenviks 2:8, 2:9, 2:10, 2:11, 2:12, 2:13 och 2:14

Befintliga fastigheter söder om planområdet ska få andel i gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggning. Detta för gemensam långsiktig förvaltning av diken och dammar. Fastigheterna ska även erbjudas andel i marksamfällighet.

Östergarn Gutenviks 2:33/blivande marksamfällighet

Ett strypt och kulverterat utlopp från infiltrationsdammen föreslås i dagvattenutredningen. Utloppet ska i sin helhet förläggas över Östergarn Gutenviks 2:33/blivande marksamfällighet. Marken som berörs utgör enligt gällande detaljplan allmän platsmark med ändamål park och lokalgata.

Resurser och hushållning

God bebyggd miljö

Planförslaget har upprättats med utgångspunkt att hushålla väl med befintliga resurser. Den nya bebyggelsen inplaceras varsamt med hänsyn till naturliga gränser mellan öppna och slutna landskapsrum och naturvärden på fastigheten.

Hälsa och säkerhet Klimatanpassning

Region Gotland uppmuntrar till ett hållbart byggande. Planbestämmelserna möjliggör att bygga med långsiktigt hållbara byggnadsmaterial, med avsikt att åstadkomma så liten påverkan på naturförutsättningarna som möjligt. Bebyggelsens utformning och allmänhetens tillgänglighet till området ger förutsättningar för en god bebyggd miljö och god hushållning med mark och byggnader i enlighet med de av riksdagen år 2005 beslutade miljömålen.

SMHI har i sina prognoser för klimatförändringar analyserat Gotlands framtida klimat utifrån två olika scenarier, RCP 4,5 respektive RCP 8,5. Det första bygger på att utsläppen av fossila bränslen fortsätter vara höga medan det andra scenariot bygger på begränsade utsläpp. Uppvärmningen av Gotland beräknas till 3 respektive 5 grader Celsius i slutet av seklet i de olika prognoserna (Persson et al, 2015). Resultatet från dessa scenarion förutspår att en ökad årsmedelnederbörd, intensivare nederbörd och en ökad medeltemperatur kommer att vara de klimatförändringar, som Gotland har att vänta.

Prognosen visar att Gotlands årsmedelnederbörd förväntas ha ökat med 20-30 % vid slutet av seklet, vilket motsvarar en ökning från 634 mm/år till 760 mm/år för RCP 4.5 respektive 825 mm/år för RCP 8.5. Alla årstider förutspås bli varmare, vilket innebär att mer nederbörd kommer att falla som regn istället för snö. Ett varmare klimat kommer även påverka nederbördsmonstret och antalet skyfall kommer att öka, vilket innebär att risken för översvämningar blir större. Temperaturökningen leder också till fler och kraftigare värmeböljor under sommaren, och därmed längre torrperioder än idag. Dessa skillnader i klimat beräknas ske för båda framtidsscenarierna, men i olika grad. Detta kommer påverka Gotlands vattenresurser och dricksvattenförsörjning (Länsstyrelsen Gotland, u.å.). Ett varmare klimat kommer även att påverka havsvattenståndet. Sannolik höjning av havsnivåerna enligt IPCC:s rapport 2019 är 29–110 cm under 2000-talets första sekel (SMHI, 2020).

Den lågpunktskartering för Gotlands län, som genomförts av SMHI (2015) utifrån höjddata har identifierat flödesvägar för ytvatten genom fastigheten, där vatten förväntas rinna under ett skyfall. Marken sluttar i sydostlig riktning och det är den huvudsakliga riktningen för vattenflödet. Vattnet öster om området rinner sedan norrut tills det når kustvattnet. I västra delen finns en våt. Avrinningen i området förväntas följa topografin.

Planförslaget innebär att träd kommer att tas bort från fastigheten och ersättas med tomtmark och bostadshus, vilket kommer att medföra en ökad avrinning från området. Vid dimensionering av dagvattensystem finns rekommendationer i Svenskt Vattens publikation nr P110. Med gjorda antaganden beräknas det dimensionerande flödet för avrinningsområdet öka från 3 l/s till 7 l/s för ett 2 årsregn och från 5 l/s till 12 l/s för ett 10 årsregn. Åtgärder för dagvattenhantering innebär anläggande av ett svackdike och en infiltrationsanläggning. Systemlösningen gör att nedströms fastigheter inte påverkas av en högre avrinning och att det skapas en koncentrerad plats för infiltration av vatten. Infiltrationsanläggningen utformas med strypt utlopp för att förhindra vattnet från att direkt rinna vidare mot recipient. Lösningen medför ingen utökad avledning av dagvatten, utan syftar till att ge mer tid för vattnet att infiltrera.

Systemlösningen är utformad att klara ett 10-årsregn med klimatfaktor enligt de rekommendationer som finns. Det anses inte rimligt ur ett ekonomiskt perspektiv att utforma dagvattenlösningen för att klara av 100-årsregn, det går

däremot att stadsplanera så att lågpunktsområden inte bebyggs. SMHI har på uppdrag av Region Gotland tagit fram ytvattenförhållanden för Gotlands huvudorter där de identifierat riskområden för urban översvämning (rapport nr 2015-31). Rapporten anger att aktuell fastighet inte tillhör ett lågt liggande område och därmed inte utgör ett riskområde för översvämning.

Ökad temperatur bör innebära en relativt liten påverkan för de boende på platsen. Den skog som står kvar kring fastigheterna bidrar till skuggning och svalkande effekt. Områdets topografi medför att risk för ras eller skred inte är relevant. Inga risker för ras, skred, erosion eller översvämning kan förväntas. Region Gotland bedömer, med utgångspunkt från aktuella förhållanden och risker samt framtida påverkan att behovet av särskilda klimatanpassningsåtgärder – utöver ett noggrant hänsynstagande till rådande klimatanpassningsåtgärder i det aktuella planområdet – inte erfordras. Påverkan på omgivande natur, som är yt- eller grundvattenberoende, bedöms vara ringa och sakna betydelse.

Biltrafik

Antalet tillkommande trafikrörelser till och från området bedöms inte vara av sådan omfattning att störningar kommer att uppstå. Detaljplanen tar tillvara redan utbyggd infrastruktur och bedöms inte få någon märkbar inverkan på omgivande vägnät.

Buller

Platsen ska vara lämplig med hänsyn till bullerstörningar enligt 2 kap. 5 § 4 p. PBL. Det finns riktvärden för buller. Om det finns risk att riktvärdena överskrids får kommunen bestämma i en detaljplan att lov eller startbesked inte får ges förrän det vidtagits åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller enligt 4 kap. 14 § PBL. Den planerade bebyggelsen och tillkommande trafikrörelser bedöms inte medföra att riktvärden för buller överskrids.

Hållbar transport- infrastruktur

Med utgångspunkt från att området är placerat i utkanten av Katthammarsvik med närhet till busshållplats för kollektivtrafik främjas gång- och cykeltrafik, vilket kan motverka ett ensidigt bilberoende.

Hållbar energihushållning

I samband med planering påverkas möjligheterna till hållbar energianvändning främst på tre sätt;

- Möjligheten till effektiva transporter, genom t ex lokalisering och infrastruktur
- Möjligheten till hållbar energianvändning i byggnader genom effektiv användning och användning från förnybara källor
- Möjligheten till produktion av värme eller el från förnybara källor.

Planförslaget utgår från att en hållbar energianvändning möjliggörs genom områdets lokalisering, uppmuntran till hållbara byggnadsmaterial och energianvändning.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § PBL ska miljökvalitetsnormerna i 5 kap. MB följas vid all planläggning i Sverige. Där framgår att gällande normer finns för luftkvalitet, grundvatten och ytvatten för att skydda människors hälsa och miljö.

Vatten- och spillvattenförsörjning kommer att tillhandahållas av Nyhagen Vatten och Avlopp AB, vilket innebär att ingen påverkan på omgivningen kommer att ske från detta. Påverkan på omgivande natur som är yt- eller grundvattenberoende bedöms vara ringa och sakna betydelse. Den aktuella planläggningens omfattning kommer därmed med största sannolikhet inte att påverka

uppsatta gränsvärden som finns för koncentration av skadliga ämnen i vatten. Planbestämmelser med avsikt att skydda grundvatten och ett långsiktigt hållbart boende har införts.

Den planerade bebyggelsen och tillkommande trafikerörelser bedöms inte vara av sådan omfattning att det medför att normer för luftkvalitet överskrids.

Sammantaget innebär genomförandet av detaljplanen att några miljökvalitetsnormer inte överskrids.

Djurhållning

Ingen djurhållning finns inom eller i områdets närhet.

Administrativa frågor

Genomförandetid

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter, med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättigheter inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den dag då Region Gotlands beslut om antagande vinner laga kraft.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men det finns ingen garanterad rätt att erhålla bygg-, rivnings- eller marklov. Region Gotland kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren får någon ersättning.

Övrigt

Huvudmannaskapet är enskilt för allmänna platser inom planområdet. En gemensamhetsanläggning ska bildas för områdets allmänna platser, vilken ska förvaltas av en samfällighetsförening. Region Gotland är således inte huvudman för allmän plats. Enligt 4 kap. 7 § PBL krävs särskilda skäl för att huvudmannaskapet för allmän plats ska bestämmas vara enskilt. I rättspraxis har särskilda skäl bland annat bedömts vara att planområdet har ett visst avstånd till en tätort, att planen medför en relativt begränsad utbyggnad, att det finns andra detaljplaner med enskilt huvudmannaskap i närområdet och att det inte finns några kommunalt bedrivna anläggningar inom området.

För denna detaljplan gäller att det är cirka 1,5 mil från planområdet till Ljugarn, 2,5 mil till Roma och drygt 4 mil till Visby. Planen medför en tämligen begränsad förtätning. Det avses dessutom inte finnas några kommunalt bedrivna anläggningar inom planområdet eller i dess närhet. Förutsättningarna bedöms därmed vara sådana att det kan anses skäligt att låta huvudmannaskapet vara enskilt.

När kommunen inte är huvudman för allmän plats är det fastighetsägarna som ansvarar för att den allmänna platsen utförs, upplåts och underhålls. Exploateringsavtal ska tecknas mellan Region Gotland och exploatören, vilket bland annat ska reglera att exploatören förbinder sig att i fastighetsägarnas ställe bekosta och utföra anläggningar som ingår i allmän plats inom detaljplanen. Exploateringsavtalet ska även reglera för planen nödvändig fastighetsbildning och exploatörens ansvar för att bland annat bilda gemensamhetsanläggning för allmän plats. Gemensamhetsanläggningen ska förvaltas av en samfällighetsförening, som därmed blir huvudman för allmän plats. Genom samfällighetsföreningen ansvarar fastighetsägarna för anläggningens framtida underhåll och förvaltning.

Lokalgata, dagvattensystem samt vatten- och spillvattennät ska vara färdigställt till nytillkommen fastighet innan startbesked kan ges.

Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsansökan.

Medverkande tjänstemän

Planen har utarbetats på uppdrag av Arkitektur & Film Carin Johanson AB i samråd med planarkitekterna Annie Lovén (tidigare skede i planprocessen), Ludvig Svedjer och Jennifer Persson, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Region Gotland.

Genomförandefrågorna har utvecklats i samråd med markingenjörerna

Rebekka Gannholm och Pierre Niklasson, Samhällsbyggnadsförvaltningen,
Region Gotland.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 16 maj 2025



Sara Lindh
Enhetschef detaljplan



Jennifer Åkerman
Planarkitekt